

# Stadt Borken



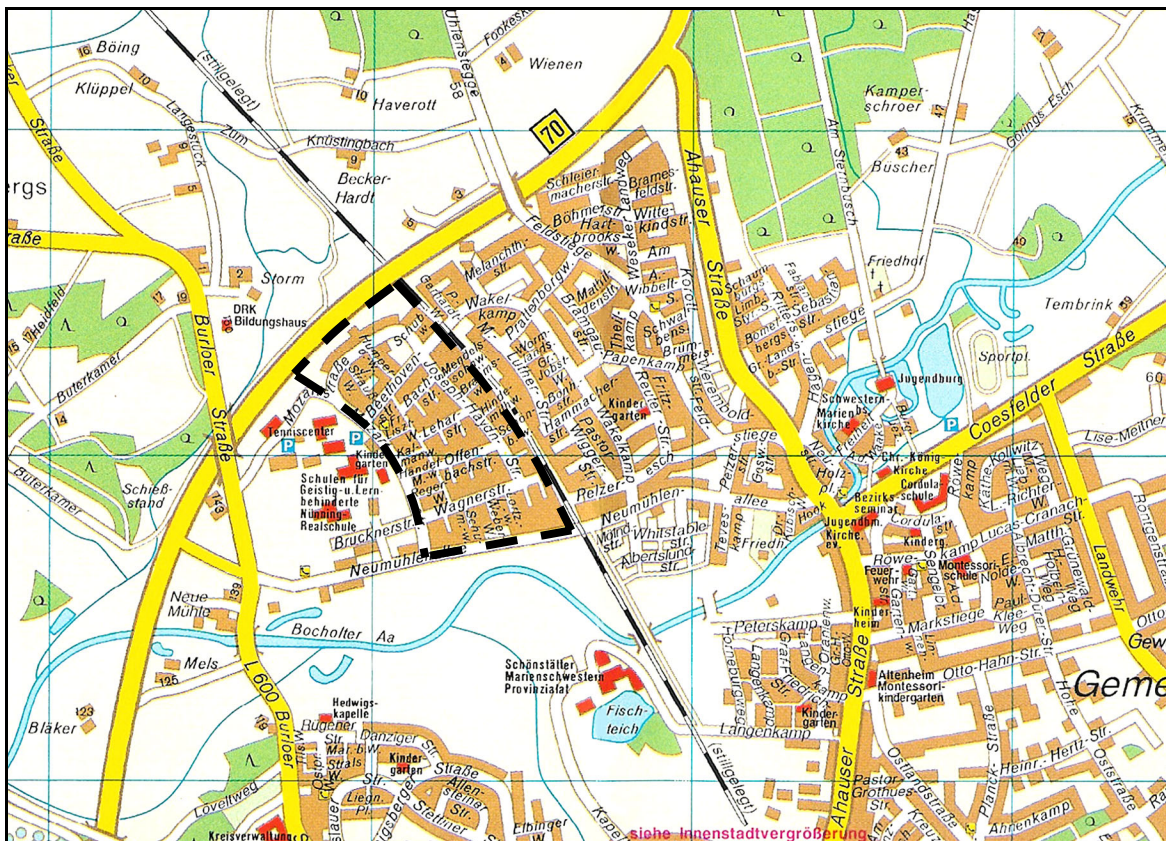
**BORKEN**  
KREISSTADT

aus gutem Grund

## Bebauungsplan GE 16

Neumühlenkamp

1. Änderung



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Gemen und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Bundesstraße B 70
im Osten:	Bahnstrecke Borken - Winterswijk
im Süden:	Neumühlenallee
im Westen:	Mozartstraße.

Vom Planbereich erfasst werden die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Gemen-Kirchspiel,

Flur 6, Flurstücke: 116, 156, 162, 163, 188, 195, 196, 203, 206, 209-212, 220-222, 226-229, 239, 240, 250, 253, 254, 260-263, 274-276, 281, 287, 292, 298, 305, 310-314, 319-321, 323, 324, 333, 344, 347, 348, 353, 354, 366, 379, 395, 418, 502-504, 527, 528, 537, 554-557, 565, 567, 569, 571, 585, 597, 607, 609, 623-626, 630, 631, 635, 637, 648, 663, 670, 671, 678, 688, 689, 701, 706-709, 732, 733, 761, 779, 782, 792, 801, 824, 827, 828, 843, 844, 868, 870-873, 876-897, 898-911, 913-923, 942-948, 950-961, 963-967, 969-975, 983, 985, 987, 996, 997, 1000, 1001, 1021, 1031-1048, 1050-1062, 1074-1078, 1092, 1103, 1110, 1155, 1158-1161, 1167-1169, 1172-1174, 1177-1182, 1193, 1194, 1197, 1201, 1202, 1214-1218, 1225, 1227-1230, 1251, 1258, 1261, 1263-1265, 1274, 1275, 1279, 1280, 1290-1294, 1299, 1315, 1448-1451, 1470, 1473-1475, 1484-1513, 1517, 1518, 1519 tlw., 1520-1526, 1531, 1535, 1541-1546, 1548, 1550-1553, 1555, 1558-1564, 1566-1570, 1579, 1580, 1583, 1588-1595, 1597-1599

Gemarkung Gemen,

Flur 4, Flurstück: 2448.

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke:

Gemarkung Gemen-Kirchspiel,

Flur 6, Flurstücke: 324, 527, 528, 882, 883, 885, 886, 890-892, 894-896, 898, 903-906, 1201, 1299, 1470, 1570, 1589

Gemarkung Gemen,

Flur 4, Flurstück: 2448

(Katasterstand Mai 2002).

## **2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Für den oben genannten Bereich liegt seit dem 23.07.1975 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser wurde mehrfach geändert und schließlich am 12.03.1996 neu aufgestellt.

Schon seit Jahren ist im Planbereich die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die nachfolgende Generation zu beobachten. Dieses geschieht durch Ausbau des Dachraumes, teilweise durch Umbau und geringfügige Erweiterungen aber auch durch den Anbau einer kompletten zweiten Wohnung. Diese Entwicklung wurde bereits bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund konkreter Anfragen soll nunmehr der Spielraum für Anbauten und Erweiterungen durch die Verlegung der gesamten nordöstlichen Baugrenze zusätzlich erhöht werden.

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes GE 16 (Neumühlenkamp) wurde seinerzeit die nordöstliche Baugrenze um 6,0 m zurückgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zur Bahnlinie Borken – Winterswijk zu wahren. Nunmehr ist die Bahnlinie seit Jahren stillgelegt. Eine Wiederbelebung der Zugverbindung ist ausgeschlossen. Vielmehr ist die Stadt Borken daran interessiert, die Bahnflächen langfristig zu erwerben. Die im Rahmen der Erstaufstellung zugrundegelegten Gründe für die Begrenzung der überbaubaren Fläche nach Nordosten sind folglich nicht mehr gegeben.

## **3. Änderungen**

Um den Eigentümern einen größeren Entwicklungsspielraum für Anbauten und Erweiterungen zu ermöglichen, soll die überbaubare Fläche um 3,0 m nach Nordosten erweitert werden. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt, so dass es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt.

Zudem sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dem aktuellen Stand angepasst werden.

Borken, den 24.09.2002

Hubert Effkemann  
Fachabteilung Umwelt und Planen

## **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** **zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und** **Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW**

### **1. Dachgauben**

- 1.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten.
- 1.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig.
- 1.3 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- 1.5 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei Zeltdächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauflänge. Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeltdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.

### **2. Dachausbauten und Dachvorbauten**

- 2.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35 ° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten. Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

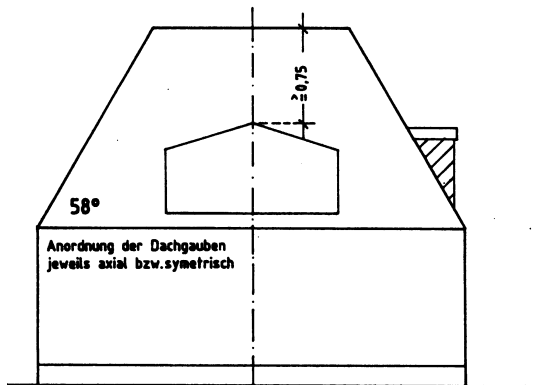
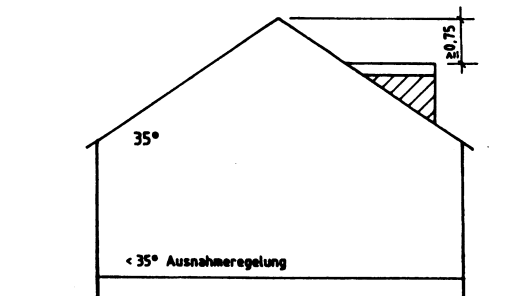
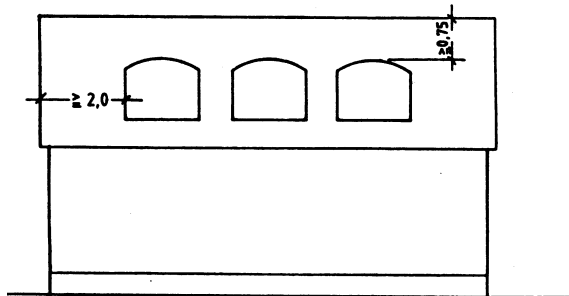
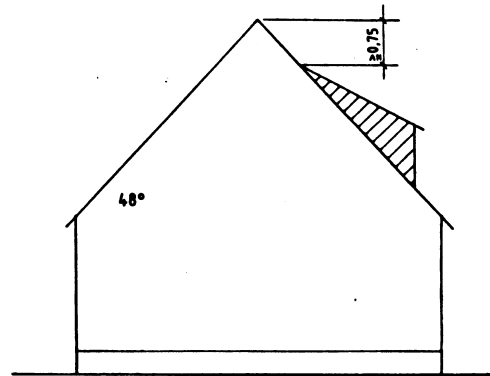
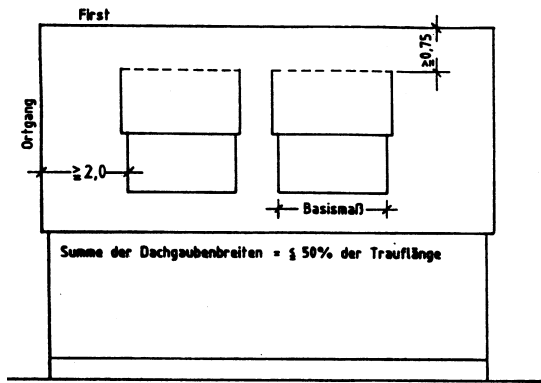
### **3. Dacheinschnitte**

- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35 ° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 3.3 Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 1.4.

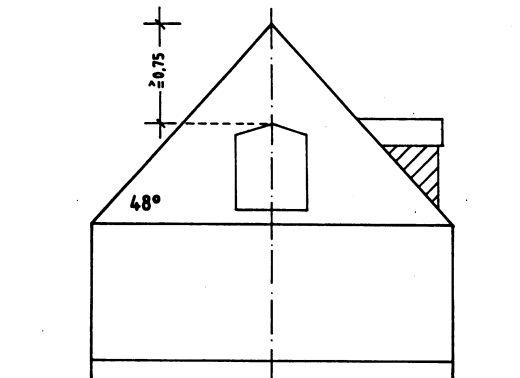
## **Abweichungen gemäß § 73 BauO NW**

1. Bei Dachneigungen unter 35 ° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Der obere Abschluss der Gauben und Dacheinschnitte muss dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
2. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluss muss dabei einen Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.
3. Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.

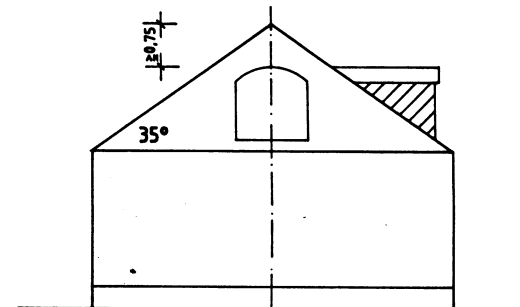
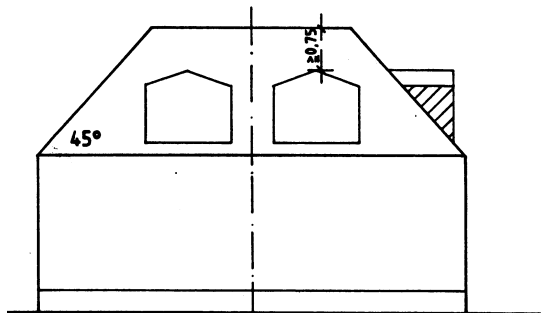
# Zum Thema Dachgauben:



Beispiel Walmdächer/ Längsseite  
Breite Dachgaube  $\leq 40\%$  der Trauflänge

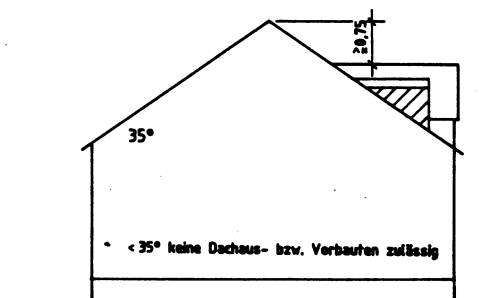
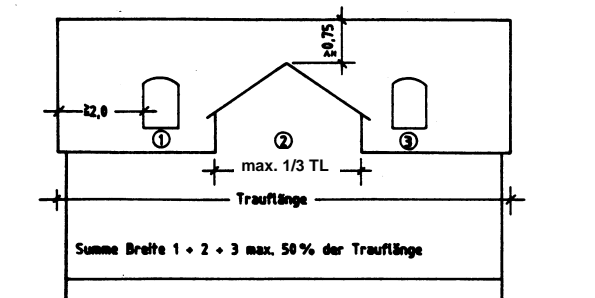
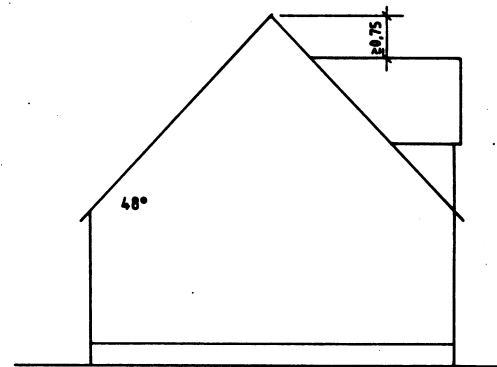
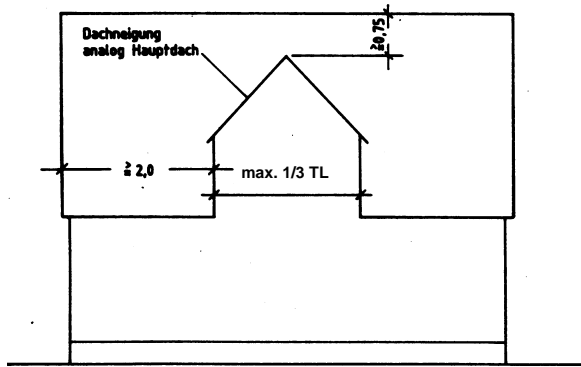
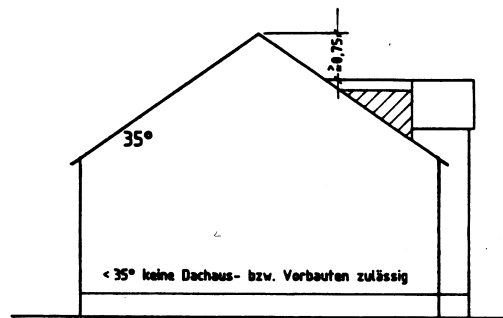
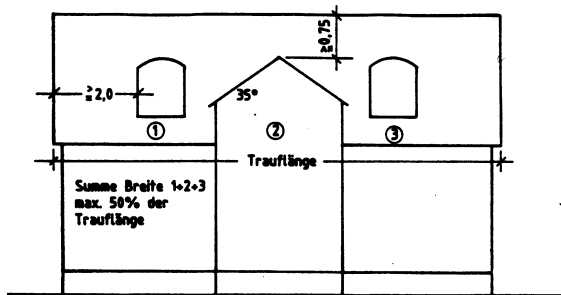
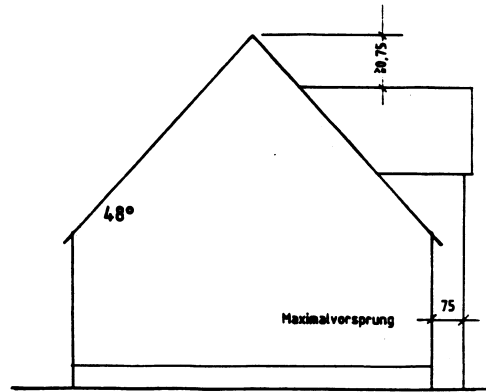
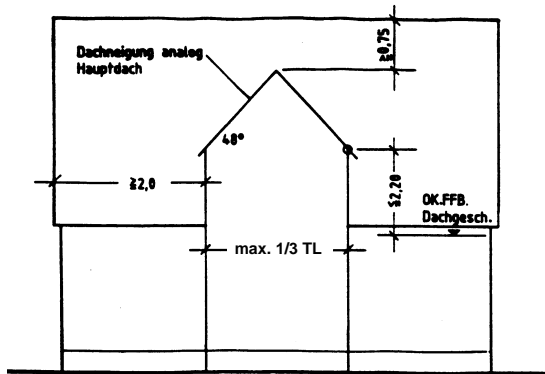


Beispiel Zeltedächer bzw. Schmalseite der Walmdächer  
Breite Dachgaube  $\leq 1/3$  der Trauflänge

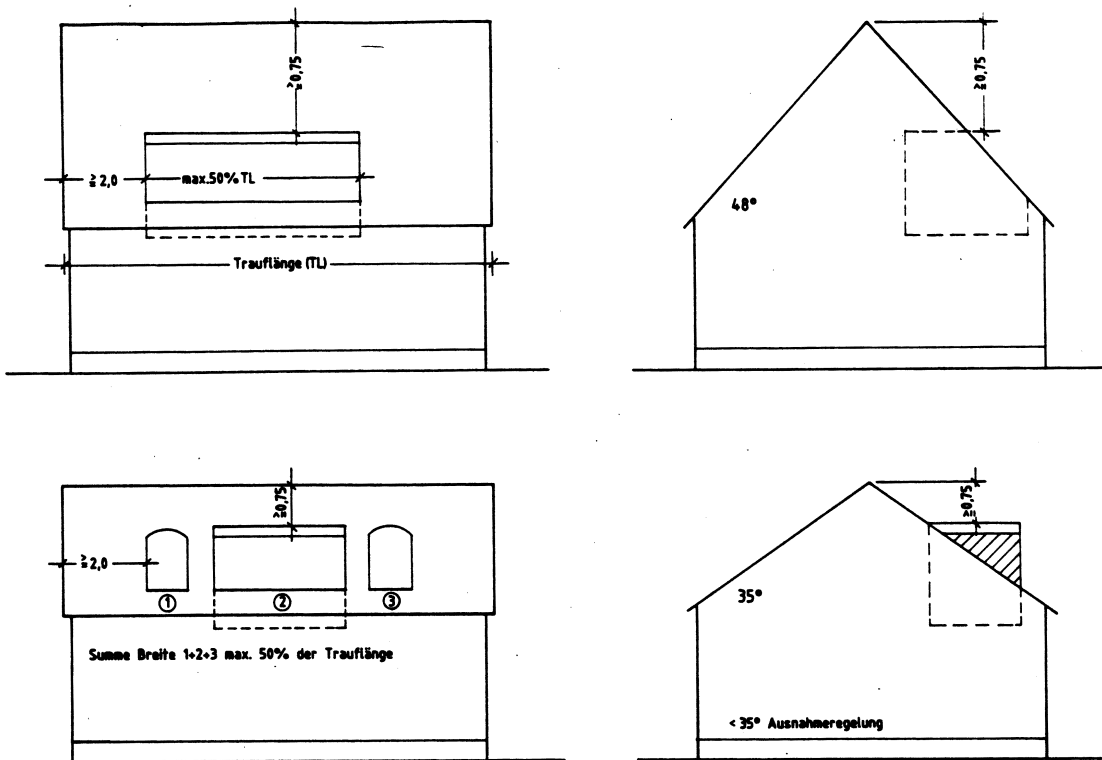


Bei Walm- und Zeltedächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

Zum Thema Dachausbauten und Dachvorbauten:



Zum Thema Dacheinschnitte:



Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

